



Dorpstraat 25 | Nuth

Vraagprijs € 385.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Dorpstraat 25 Nuth

Op een gewilde woonlocatie in de kern van Nuth kunnen wij u dit ruime en speelse halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") met onder meer 5 slaapkamers, garage met vliering, carport met berging en besloten en geheel beklinkerde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met overdekt terras en achterom te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 385.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1970, aanbouw 1976

Woonoppervlak: circa 145 m²

Overige inpandige ruimte: circa 15 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 23 m²

Externe bergruimte: 23 m²

Inhoud: circa 525 m³ (incl. garage)

Energie label: C (geldig tot 13 juni 2035)

TYPERING

Dit halfvrijstaande woonhuis is rustig gelegen in een gewilde woonomgeving, waar alle voorzieningen (winkels, huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk e.d.) op korte afstand zijn gelegen. Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en kort na de oorspronkelijke bouw is het aan de linkerzijde over 2 bouwlagen uitgebreid, waarmee het woonoppervlak aanzienlijk is vergroot. Het huis is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, deels met horren. In 2019 is het gehele dak voorzien van nieuwe dakbedekking waarbij eveneens de trimmen, loodslabben en ontluchtingen zijn vervangen. De huidige eigenaar heeft de woning goed onderhouden en verder verbeterd. Zo is sinds 2024 de keuken geüpgraded en zijn de kunststof kozijnen in een meer moderne kleur geschilderd. Qua verduurzaming is de woning in dat jaar voorzien van spouwmuur- en vloerisolatie en zijn er 12 zonnepanelen geplaatst. Tot slot is eveneens in 2021 de cv-ketel vervangen, zijn er drie airco's geplaatst, is de bovenverdieping voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en is tot slot in 2023 de meterkast vervangen.

Kortom: een zeer complete en instapklare woning op een centrale locatie, een bezichtiging dan ook meer dan waard!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van laminaatvloer en american shutters):

Overdekte entree; hal (3,4m²) met garderobe en meterkast (automaten, 3 fase, aardlek, slimme elektra-/gasmeter en watermeter); geheel betegeld modern toilet met wandcloset, fontein en mechanische afzuiging; ruime living bestaande uit zitgedeelte (18 m²) aan voorzijde met provisiekast onder trap en trap naar verdieping, eetgedeelte in de uitbouw (26,3 m²) convector, airco en schuifpui naar terras; moderne open keuken (14,1 m²) met ontbijtbar en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse onderkasten, (brede) laden afzuigkap, inductie kookplaat, pyrolytische (zelfreinigende) oven (2019), vaatwasser (2021), koelkast (2019), werkblad met rvs spoelbak; deels betegelde bijkeuken (4,7 m²) met witgoedaansluitingen, werkblad voorzien van spoelbak, bovenkasten en cv-gas combiketel (Remeha Calenta, bouwjaar 2021, eigendom); inpandig bereikbare garage (15,2 m²) met tegelvloer, radiator, bergzolder en sectionaalpoort.

Tuin:

Oprit geschikt voor meerdere auto's aan linker voorzijde met ruime carport (10 m²), berging en laadpaal (ter overname) met berging (5,7 m²); achterom eveneens aan linkerzijde via metalen poort met toegang naar kelder; geheel omsloten en beklinterde achtertuin met aansluitend aan de woning een overdekt terras (11,6 m²) met toegang naar de bijkeuken.

1e Verdieping geheel voorzien van laminaatvloer:

Bereikbaar via trap vanuit woonkamer met deur naar de overloop (3,3 m²) voorzien van airco; slaapkamer I (9,7 m²) aan voorzijde met garderobekast; slaapkamer II (9,7 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (11,2 m²) aan achterzijde met dakkapel en ruime muurkast; ruime werk-/slaapkamer IV (14,6 m²) in aanbouw, bereikbaar via slaapkamer III en met airco en muurkast; slaapkamer V (11,4 m²) aan rechterzijde met vaste kastenwand; moderne geheel betegelde badkamer (5 m²) met bad-douchecombinatie, wandtoilet, brede wastafel met spiegelkast, hoge kast, halogeen inbouwspots, designradiator, ingebouwde luidsprekers, mechanische afzuiging en Velux dakraam.

Souterrain:

Buitenom bereikbaar via een luik aan de linkerzijde; opslagkelder met omvormer zonnepanelen.

BIJZONDERHEDEN

- Verrassend ruime woning met 5 slaapkamers;
- Sinds 2021 verder gemoderniseerd en verduurzaamd;
- In 2019 voorzien van nieuwe dakbedekking en groot dakonderhoud;
- Geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Zeer geschikt voor grote gezinnen of voor mensen die thuiswerken;
- Uitgebreide voorzieningen op loopafstand in de directe omgeving, waaronder winkelcentrum, medische voorzieningen, openbaar vervoer;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen danwel deze koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden, bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1970
Perceeloppervlakte	390 m ²
Woonoppervlakte	145 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	568 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning















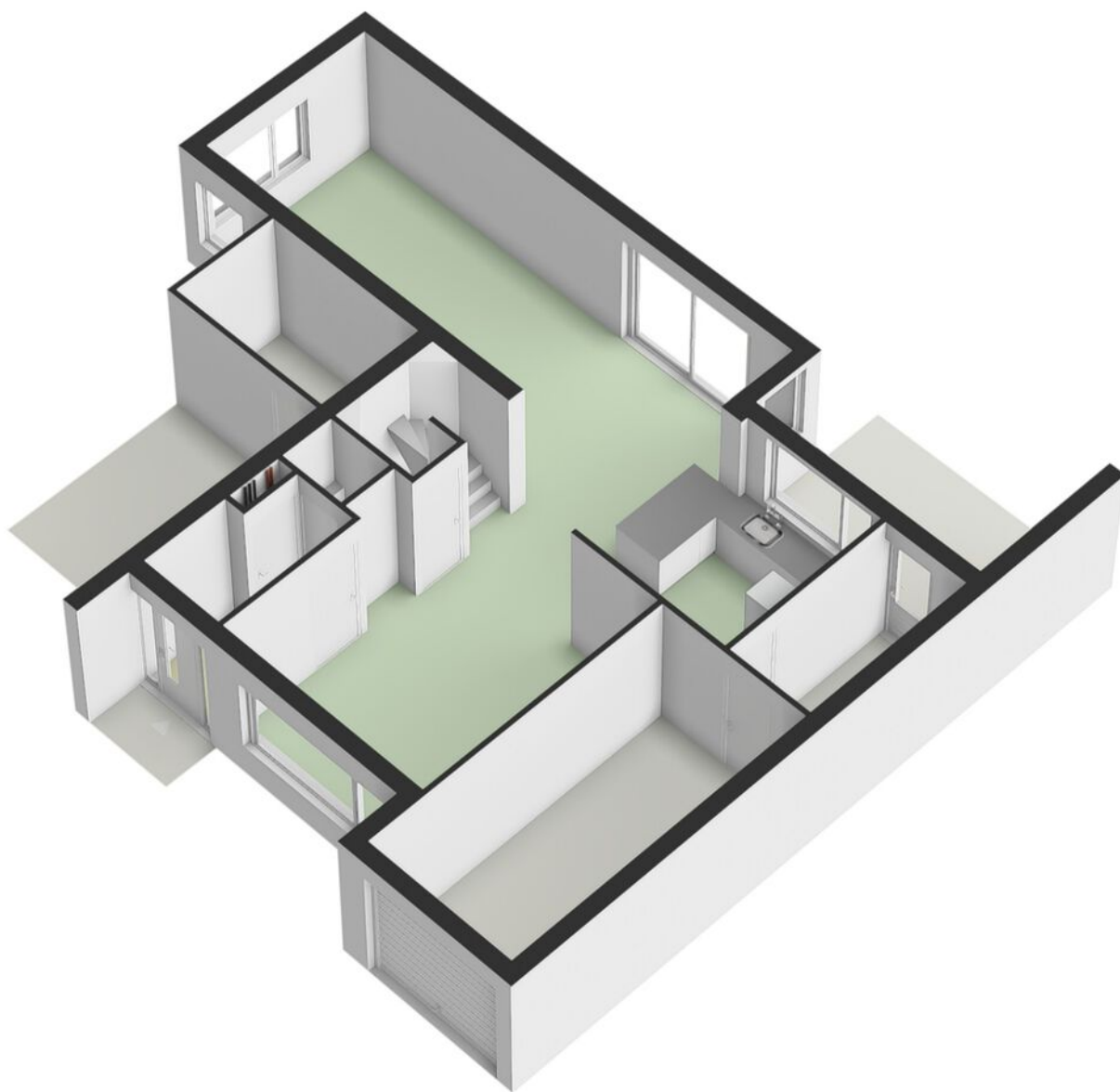


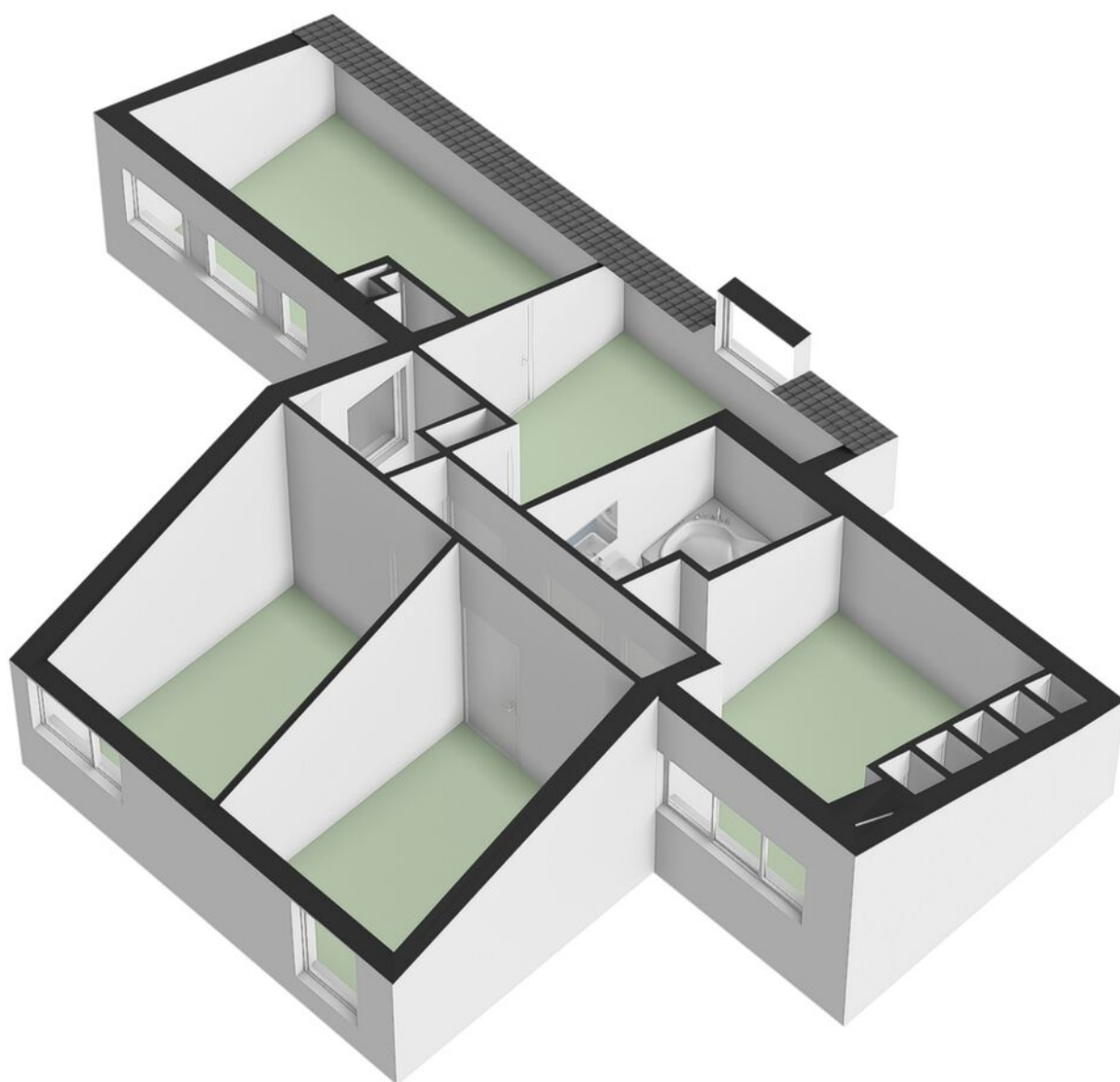


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

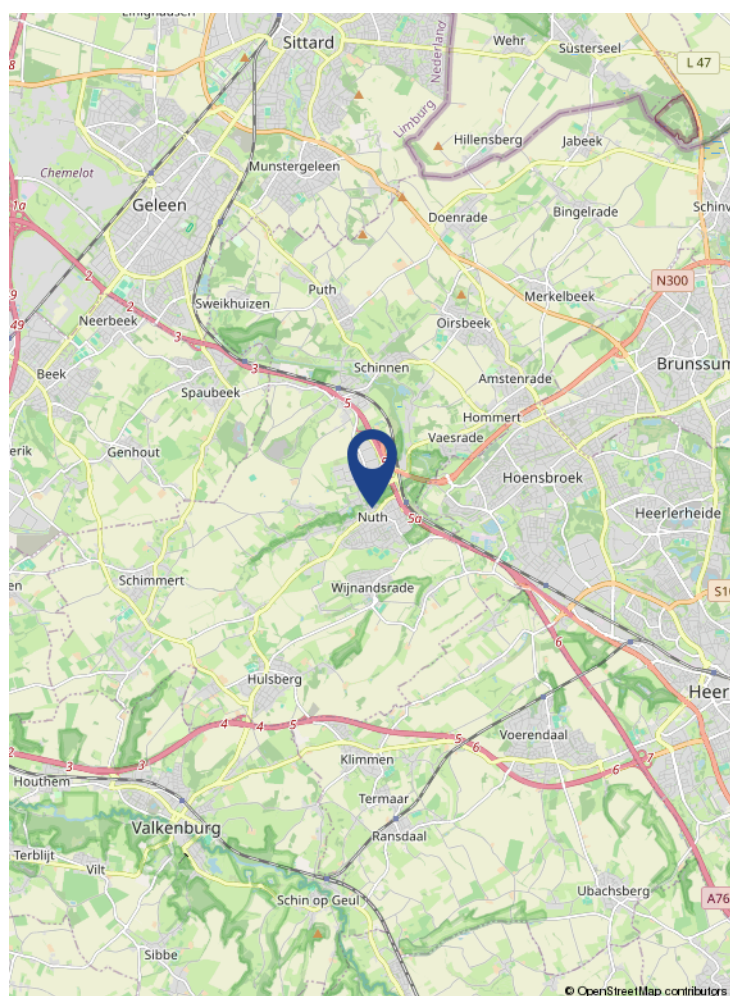
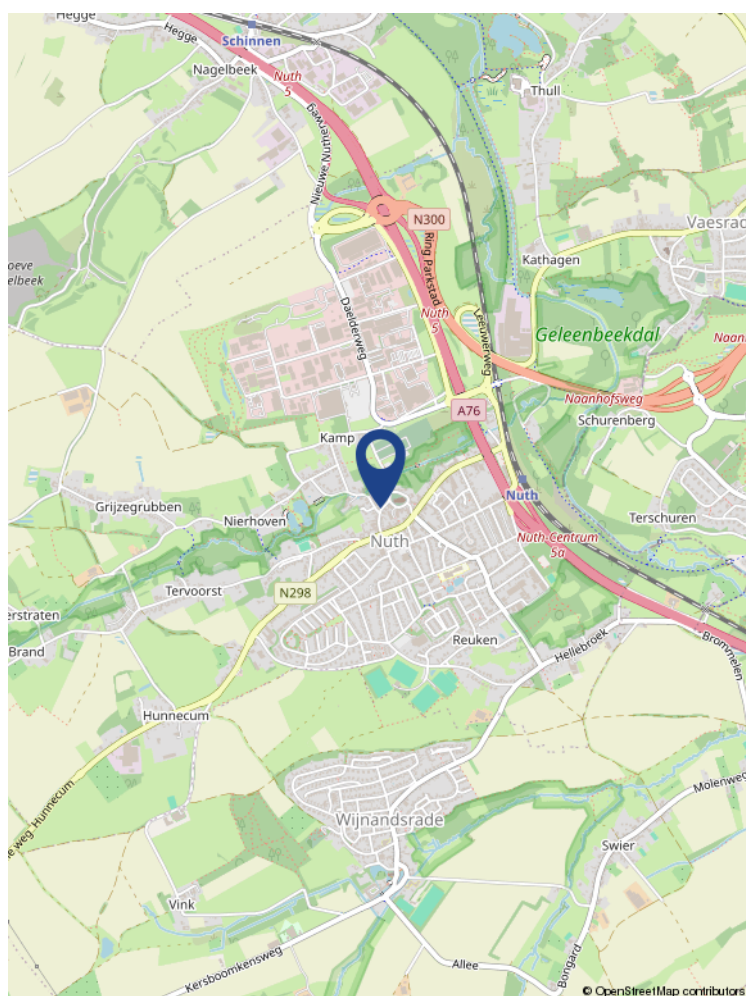
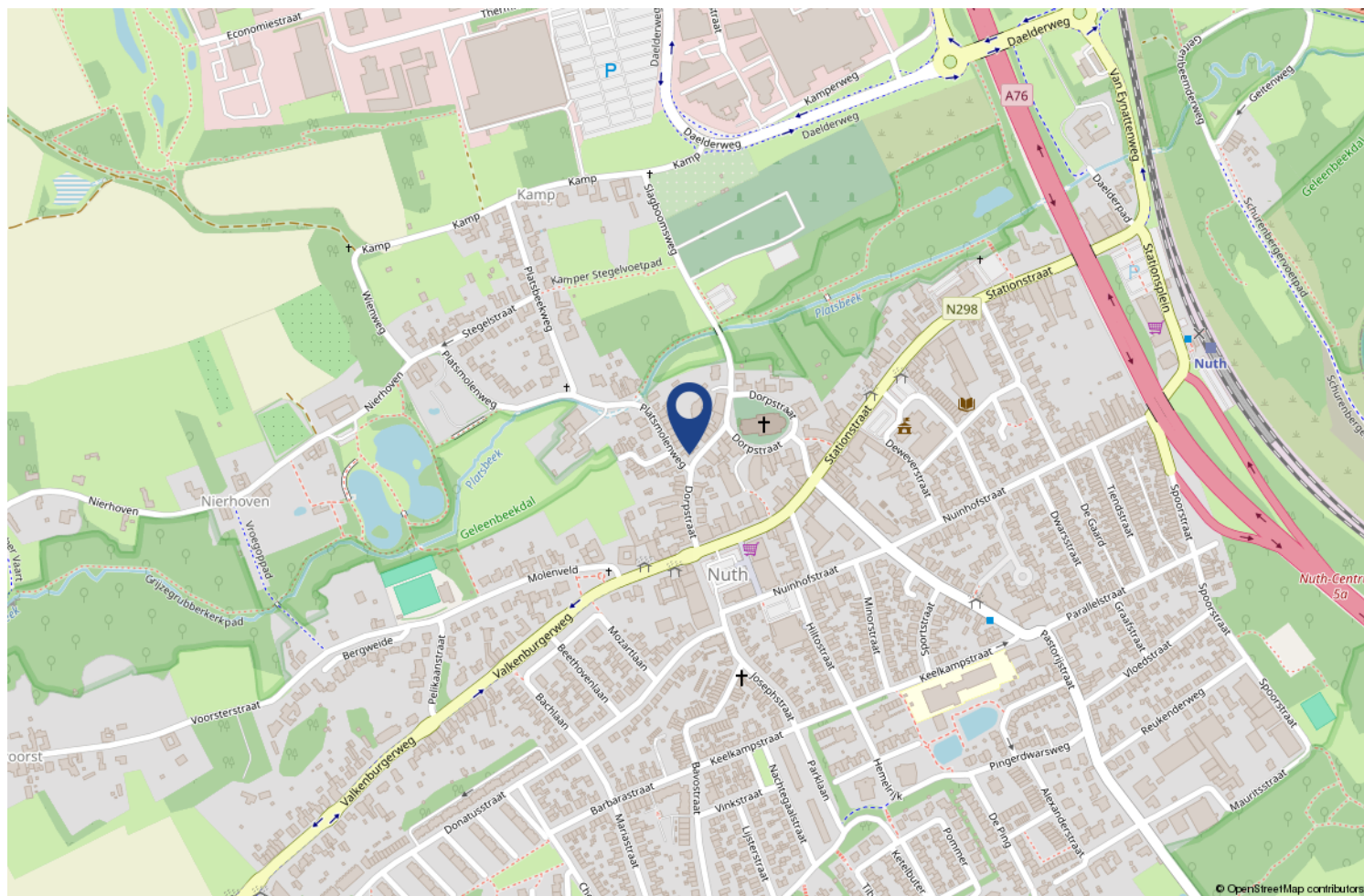




1e Verdieping 3D



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart



Wonen in Nuth

Nuth (Limburgs: Nut) is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Heerlen en Sittard-Geleen en is de hoofdplaats van de gemeente Beekdaalen. De plaats vervult hierin een centrumfunctie, met onder andere een station langs de lijn Heerlen - Sittard, een groot bedrijventerrein (o.m. Makro), het gemeentehuis en leuk en divers winkelaanbod. In en rond het dorp wonen circa 6500 mensen.

RKSV Minor is de plaatselijke voetbalvereniging. Deze vereniging deelt sinds 2005 complex de Kollenberg met de plaatselijke hockeyclub HC Nuth.

Door de aanwezigheid van een basisschool, een peuterspeelzaal, een kinderopvang en een buitenschoolse opvang is het er fijn wonen met kinderen.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.